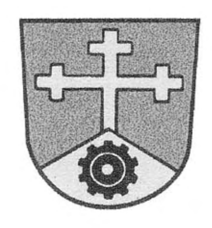


Neufahrn
bei Freising

Bebauungsplan Nr. 100
mit Grünordnung
"Wohnen westlich der Holzbergstraße in Massenhausen"

Maßstab 1: 500

Auftraggeber Gemeinde Neufahrn, 1.Bürgermeister Schneider
Rathaus, 85375 Neufahrn, tel. 08165 / 607-0

Planung Barbara Baumann, Landschaftsarchitektin
Prinz-Ludwig-Straße 27, 85354 Freising, tel. 08161/2349400
mit
SBS-Planungsgemeinschaft, Städtebau
Ruffinistraße 16, 80637 München, tel. 089/161297

Planungsstand 15.07.2008

A1
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	WA	(II)	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,3	E (Dreieck)	Hausform
Bauweise	o	8,20m	maximale Firsthöhe
Dachform	SD	18°-23°	Dachneigung

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3	Grundflächenzahl (GRZ) nach §19 BauNVO
(II)	2 Vollgeschosse zwingend

3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

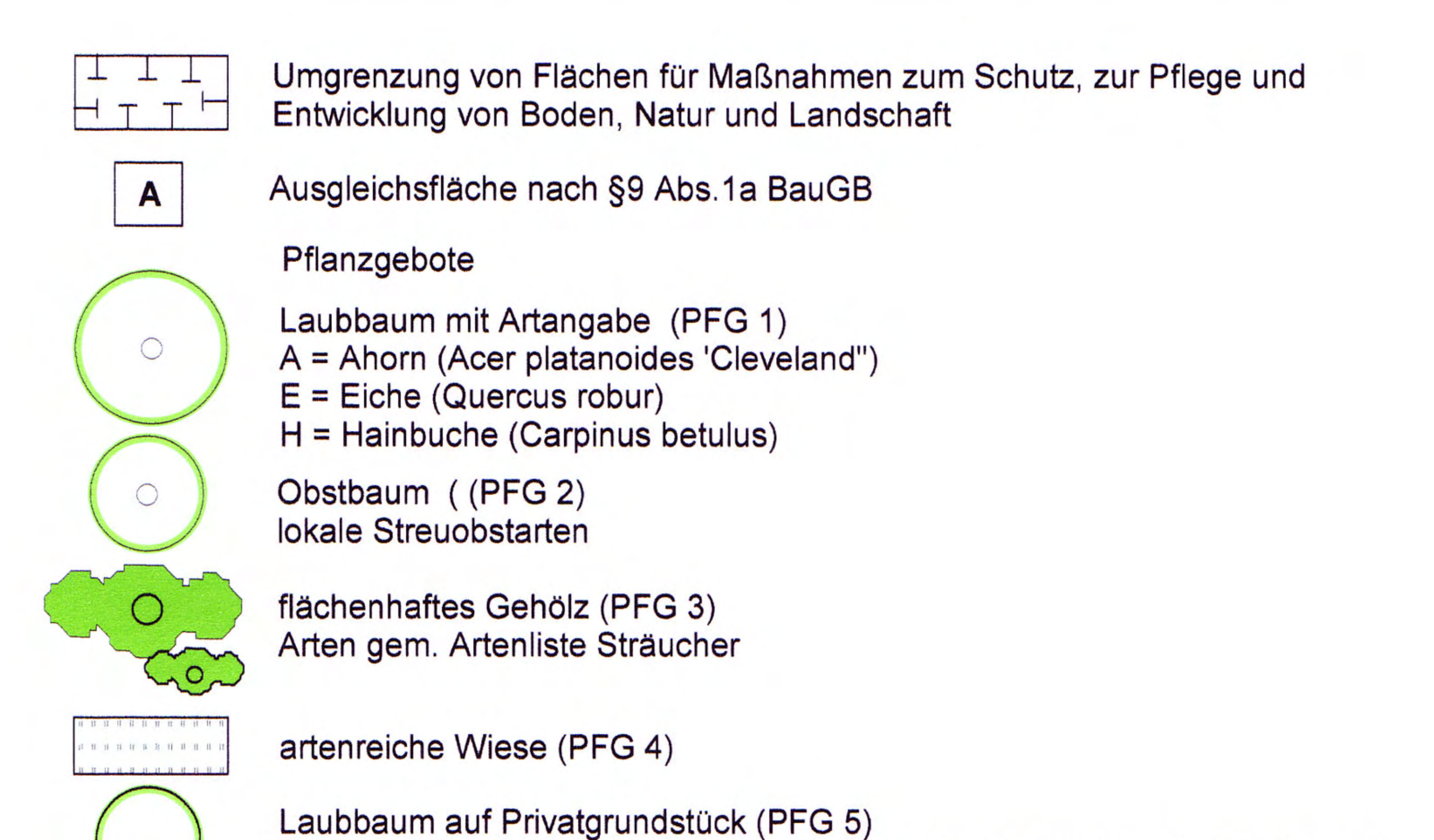
E (Dreieck)	nur Einzelhäuser zulässig
o	offene Bauweise
8,20m	maximale Firsthöhe bezogen auf EG FFB
477,00	Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe
— — · — —	Baugrenze
SD	Satteldach
←→	Firstrichtung zwingend

4. öffentliche Flächen für Verkehrsanlagen

	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche, Verkehrsberuhigter Bereich
	Mehrzweckstreifen (öffentl. Stellplätze)
LW(F+R)	Feld- und Waldweg, beschränkt öffentliche Nutzung als Geh- und Radweg (B=3,5m)
F+R	Fuß- und Radweg
F+R(LW)	Fuß- und Radweg, landwirtschaftlicher Verkehr zulässig
N	Notausfahrt für Feuerwehr und Rettungs-fahrzeuge (B=3,5m)

5. Grünordnung

	Öffentliche Grünfläche / Verkehrsgrün
	Spielplatz



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A — Ausgleichsfläche nach §9 Abs.1a BauGB

Pflanzgebote

Laubbaum mit Artangabe (PFG 1)
A = Ahorn (Acer platanoides 'Cleveland")
E = Eiche (Quercus robur)
H = Hainbuche (Carpinus betulus)

Obstbaum ((PFG 2)
lokale Streuobstarten

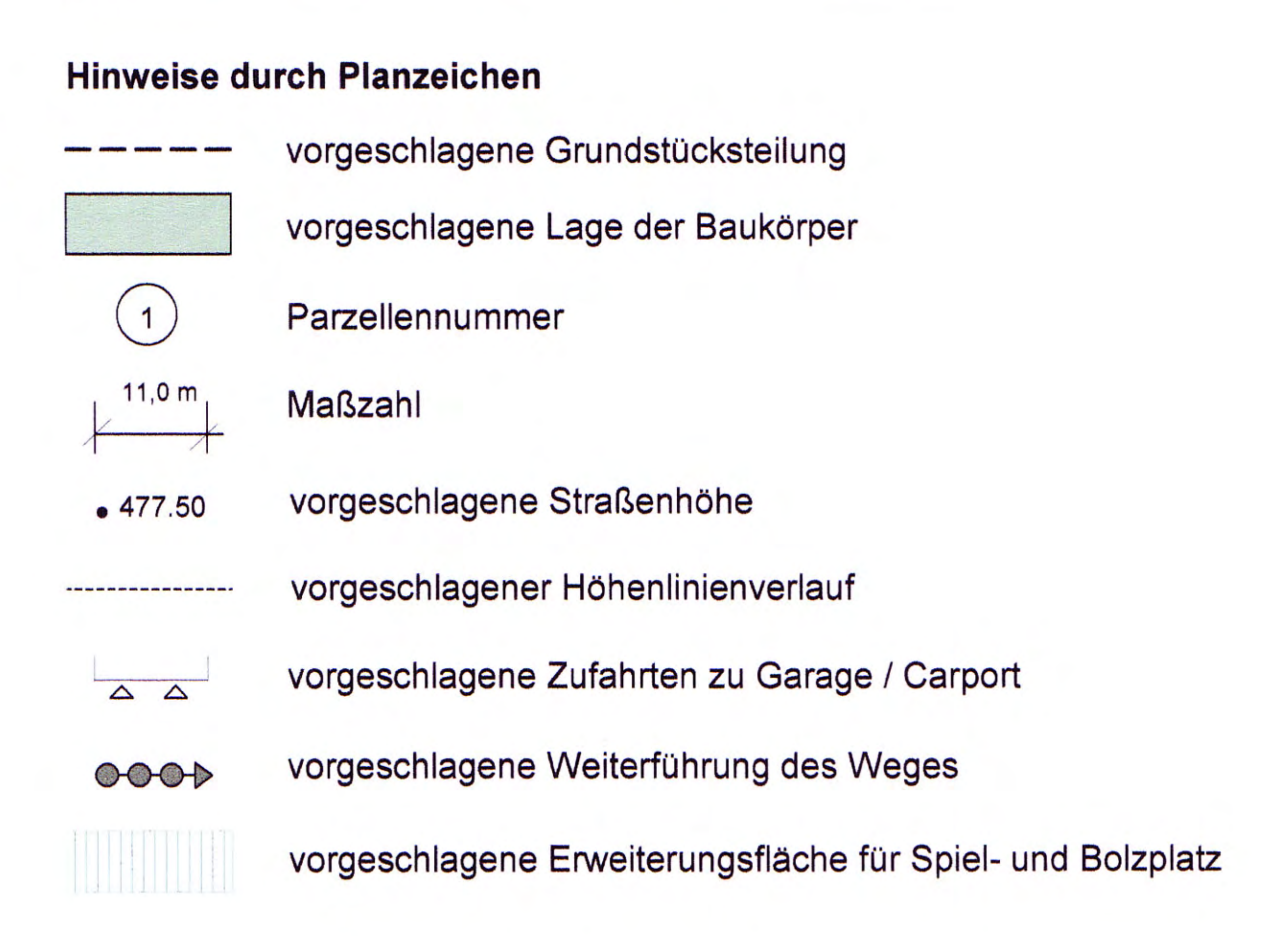
flächenhaftes Gehölz (PFG 3)
Arten gem. Artenliste Sträucher

artenreiche Wiese (PFG 4)

Laubbaum auf Privatgrundstück (PFG 5)
Baumstandort frei wählbar, Arten gem. Artenliste Bäume sowie Obstbäume

einreihige Strauchhecke auf Privatgrundstück (PFG 6)
Arten gem. Artenliste Sträucher

6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Festgesetzte Flächen für Garagen / Carports

Hinweise durch Planzeichen

vorgeschlagene Grundstücksteilung

vorgeschlagene Lage der Baukörper

1 — Parzellennummer

11,0 m — Maßzahl

• 477.50 — vorgeschlagene Straßenhöhe

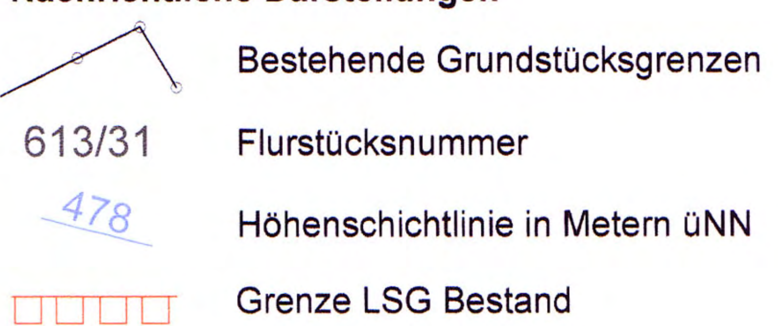
vorgeschlagener Höhenlinienverlauf

vorgeschlagene Zufahrten zu Garage / Carport

vorgeschlagene Weiterführung des Weges

vorgeschlagene Erweiterungsfläche für Spiel- und Bolzplatz

Nachrichtliche Darstellungen



Bestehende Grundstücksgrenzen

613/31 — Flurstücksnummer

478 — Höhenschichtlinie in Metern üNN

Grenze LSG Bestand

A2
FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Dem Bebauungsplan mit Grünordnung und örtlichen Bauvorschriften liegen folgende Bestimmungen zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F.v. 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. September 2006
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F.v. 23.02.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993
Bayerische Bauordnung	i.d.F.der Bekanntmachung vom 14.08.2007
Planzeichenverordnung (PlanZVO)	i.d.F.v. 18.Dezember 1990

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO
Nicht zugelassen sind Schank- und Speisewirtschaften i.S. von §4(2)Nr.2 BauNVO und Ausnahmen i. S. des §4(3)BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Maximal zulässige Grundfläche des Hauptbaukörpers 140 qm

Maximal zulässige Grundfläche je Bauparzelle für Hauptbaukörper und Nebenanlagen 180 qm

Zulässig sind Wohngebäude mit max. 2 Wohnungen

Firsthöhe max. 8,20 m gemessen von Oberkante fertiger Fußboden (OKFF) bis Oberkante First

Dachneigung 18-23°

2 Vollgeschosse zwingend

1.3 Bauweise

offen

1.4 Größe der Baugrundstücke

Als Mindestgröße für die Baugrundstücke wird eine Fläche von 550 qm festgesetzt.

1.5 Firstrichtung, Gebäudestellung

gemäß Festsetzung im Lageplan.
Für abgewinkelte und untergeordnete Gebäudeteile sind Abweichungen zulässig, wenn deren First mind. 1,20 m tiefer liegt als der First des Hauptbaukörpers und sie von der Giebelflucht mind. 50 cm zurückgesetzt sind.

1.6 überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Gründstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Die Abstandsflächen gem. BayBO i.d.F.der Bekanntmachung vom 14.08.2007 sind einzuhalten.

1.7 Garagen und Stellplätze

Garagen sind nur innerhalb der besonders für Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig. Als maximal zulässige Wandhöhe der Garagen sind 3,0 m an der höchsten Stelle festgesetzt.

1.8 Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO sind außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie:

- nicht größer sind als 20 cbm umbauter Raum und
- nicht zwischen Baugrenze und den öffentlichen Erschließungsflächen liegen.

1.9 Befestigte Flächen

Eine Versiegelung von Oberflächen mit Asphalt oder Ortbeton auf den privaten Grundstücksflächen ist nicht zulässig.

1.10 Höhenlage der Gebäude

Die festgesetzten Höhenlagen der Gebäude (OKFF =Oberkante Fertigfußboden) dürfen über- oder unterschritten werden bis zu einer Abweichung von maximal +/- 25 cm.

1.11 Auffüllungen und Abgrabungen

Eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes ist nicht zulässig.
Ausnahmen:
- Einrichten einer minimalen Geländeneigung im Bereich der Spielwiese (entsprechend den Höhenlinienhinweisen in der Plandarstellung)
- Geländeauffüllung in den Parzellen 3 und 4 bis zur festgesetzten Gebäudehöhenlage
- Geländeanpassungen für Freisitze im Erdgeschoss. (max. +/- 50 cm)
- Aufschüttungen / Abgrabungen in Verbindung mit Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswässern

1.12 Lärmschutz

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des Flughafens München, Zone B (gem. neuer Lärmkarte in Aufstellung: Zone Ca).
Der Bauliche Schallschutz gemäß DIN 41009 "Schallschutz im Hochbau" und der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" (August 1987) ist zu beachten. Dazu hat das bewertete Schalldämmmaß für die Außenhautelemente der Wohngebäude einschließlich deren Dächer mindestens 35 dB(A) zu betragen. Das ist nach Fertigstellung der Gebäude durch eine fachkundige Stelle nachweisen zu lassen.

1.13 Anlagen zur Sammlung, Verwendung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die auf den Grundstücken anfallenden Dach- und Oberflächenwässer sind zur Regenrückhaltung und zur langsamen Abwirtschaftung durch Gieß- und Brauchwassernutzung in Zisternen aufzufangen.
Bemessungswert für das Volumen:
3 cbm je 100 qm befestigter Fläche bzw. Dachfläche, davon 2/3 zur Rückhaltung.

Von den Bauparzellen 3, 4, 5 und 6 ist die Ableitung des Niederschlagswassers in das Trennsystem verpflichtend. Auf den Bauparzellen 1, 2, 7 und 8 ist die Versickerung auf dem Grundstück nur dann zulässig, wenn keine dichten Deckschichten durchstoßen werden.

1.14 Pflanzgebote

1.14.1 öffentliche Flächen

PFG1 (Pflanzgebot 1)
Auf den im Lageplan dargestellten Standorten sind Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Arten: gemäß Angabe im Lageplan
Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 3-4xv., mDB, StU 20-25 cm

PFG2 (Pflanzgebot 2)
Auf den im Lageplan dargestellten Standorten sind Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Arten: heimische Streuobstsorten
Pflanzqualität: Hochstamm, StU >= 14 cm

PFG3 (Pflanzgebot 3)
Auf den im Lageplan dargestellten Flächen sind freiwachsende Strauchhecken aus heimischen, standortgerechten Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Arten: gem. Pflanzenliste "heimische Gehölze"
Pflanzqualität: verschulte Sträucher
Pflanzdichte: mind. 1 Strauch / 1,5 qm

PFG4 (Pflanzgebot 4)
Auf der im Lageplan dargestellten Fläche ist durch geeignete Ansaat und Pflege eine artenreiche, extensive Wiese (mit Streuobstbäumen) zu entwickeln.

Ausführung
Die durch Planzeichen und Text festgesetzten Pflanzungen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahme auszuführen.

1.14.2 private Grundstücksflächen

PFG5 (Pflanzgebot 5)
Je Grundstück ist mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum I.oder II.Ordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum bzw. Nussbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Der im Lageplan eingetragene Standort ist nicht bindend.
Arten: gemäß Pflanzenliste "Bäume I. und II. Ordnung" und Obstbäume
Pflanzqualität: Hochstamm, StU mind. 16-18 cm
Obstbaum: Hochstamm, StU mind. 14 cm

PFG6 (Pflanzgebot 6)
Auf der im Lageplan dargestellten Fläche entlang der Grundstücksgrenze am Ortsrand ist eine freiwachsende, mindestens einreihige Strauchhecke zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Arten: ausschließlich gemäß Pflanzenliste "heimische und standortgerechte Sträucher"
Pflanzqualität: verschulte Sträucher
Pflanzdichte: mind. 1 Strauch / 1,5 qm

Artenauswahl für nicht festgesetzte Pflanzungen
Bei Gehölzpflanzungen auf den Grundstücken sind zu 80 % heimische standortgerechte Arten der aufgeführten Pflanzlisten zu verwendenen. Geschnittene Hecken aus Nadelgehölzen (Fichte, Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.

Ausführung
Festgesetzte Pflanzungen auf Privatgrund (PFG5 und PFG6) sind in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

Freiflächengestaltungsplan

Zur Beurteilung der Festsetzungen zu den Ziffern 1.9, 1.11, 1.13, 1.14.2 (Befestigte Flächen, Auffüllungen, Abgrabungen, Behandlung der Niederschlagswässer, Pflanzgebote) sowie der Ziffer 2.4 (Außenanlagen und Freiflächen) ist den Bauvorlagen ein detaillierter Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan vorzulegen.

1.15 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §9(1) Nr.25a BauGB

Die festgesetzte Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebietes ist entsprechend der Plandarstellung als extensive Wiese mit Streuobstbäumen und Strauchgruppen in den Randbereichen herzustellen. Die darüber hinaus erforderliche Ausgleichsfläche wird außerhalb des Plangebietes hergestellt auf Fl.Nr. 428, Gemarkung Massenhausen.
Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der zweiten Vegetationsperiode nach Abschluss der Erschließungsmaßnahme zu realisieren.

Pflanzlisten

Bäume I. und II. Ordnung (PFG 5)

Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Buche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Juglans regia (Walnuss)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Ulmus glabra (Ulme)

Heimische, standortgerechte Sträucher (PFG3, PFG 6)

Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (eingriffeliger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (LIguster
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus carthartica (Kreuzdorn)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Ribes alpinum D(Alpenjohannisbeere)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Sambucus nigra (schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Traubenholunder)
Viburnum lantana (wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Wasserschneeball)

1.16 Festsetzung zur Sicherung denkmalpflegerischer Belange

Der Beginn des Oberbodenabtrages ist dem Landratsamt Freising, Untere Denkmalschutzbehörde zu melden .

1.17 Ver- und Entsorgung

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.

Ausnahme: Die Ableitung von Dach- und Oberflächenwässern kann gegebenenfalls auch in offenen Gräben erfolgen.

Kabelverteilerschränke sind auf den privaten Grundstücksflächen zu errichten.

2. Örtliche Bauvorschriften

Art. 91 Abs. 1 und 2 BayBO in Verbindung mit Art. 91 Abs.3 BayBO

2.1 Hauptbaukörper

Die Seitenlänge der Traufwand muss mindestens 1,3 x der Seitenlänge der Giebelwand betragen. Der Grundriss muss auf rechten Winkeln basieren.

Abgewinkelte und untergeordnete Gebäudeteile müssen sich in Breite und Höhe dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen. Sie dürfen maximal eingeschossig sein und maximal 1/3 der Gebäudelänge einnehmen.

2.2 Dächer

2.2.1 Dachform, Dachneigung, Dachüberstand

Für Hauptbaukörper gilt:
Rechteckiges, symmetrisches Satteldach mit beidseitig gleicher Dachneigung von 18°-23°
Dachüberstand an der Traufe: max. 1,00 m
Dachüberstand am Giebel: max. 0,70 m

Garagen sind nur mit begrüntem Flachdach zulässig.

2.2.2 Dacheindeckung

Zur Eindeckung der Dächer sind nur ziegelrote und rotbraune Materialien im Ziegelformat zugelassen. Reflektierende und glänzende Oberflächen sind nicht zulässig, mit Ausnahme von flächigen Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung und von Bauelementen der Solartechnik mit nicht glänzender Einfassung, wenn diese in der Dachfläche mit der Fassadengestaltung korrespondieren.

2.2.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

sind nicht zulässig.

2.3 Stellplätze und Garagen

Die gemeindliche Stellplatzsatzung hat Gültigkeit.

Zufahrten über den öffentlichen Mehrzweck- oder Grünstreifen sind als Rasenfugenpflaster auszubilden.

2.4 Außenanlagen und Freiflächen

2.4.1 Einfriedungen und Stützmauern

Die gemeindliche Einfriedungssatzung hat Gültigkeit

Ergänzende Regelung:
Freistehende Mauern sind nicht zulässig.
Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.
Sie sind entlang öffentlicher Grün- und Verkehrsflächen zu begrünen oder als Naturstein-Trockenmauern auszubilden.

3. Hinweise durch Text

3.1 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.

3.2 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt Freising, untere Denkmalschutzbehörde, zu melden. (Art.8 Abs.1-2 DSchG)

3.3 Bodenauffüllungen, Altlasten

Auf den Flurnummern 613/30 und 613/32 und südlich wurde Quarzsand abgebaut und das Gelände wiederverfüllt. Die Grundstückseigentümer sind zu informieren, dass Geländeauffüllungen und evtl. Altlasten beim Bodenaushub zutage treten können.
Zu Tage tretende Altlasten sind umgehend dem Landratsamt Freising zu melden.
Dieser Umstand ist als Hinweis/Vertragsbedingung in die jeweiligen Ausschreibungen zu übernehmen.

3.4 Beweissicherungsverfahren für Gebäude auf angrenzenden Grundstücken

Zur Abgrenzung tatsächlich durch die Baumaßnahme angefallener Schäden von Altschäden ist eine Bauzustandserfassung in den Kellern benachbarter Gebäude durchzuführen.

3.5 Landwirtschaft

Die die Wirtschaftswege begleitenden Grünflächen sind in der erforderlichen Breite (3,5 m) von Gehölzen freizuhalten.
Der Weg mit der Kennzeichnung LW(F+R) ist ein Feld- und Waldweg im Sinne des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes. Er dient in erster Linie der Erschließung landwirtschaftlich genutzter Flächen. Eine beschränkt öffentliche Nutzungsmöglichkeit als Geh- und Radweg kann durch Verkehrszeichen verdeutlicht werden.

3.6 Brand- und Katastrophenschutz

Die vorgesehene Notausfahrt ist in der erforderlichen Ausfahrtbreite von 3,5 m von Gehölzen frei zu halten.

---

aufgestellt:
Neufahrn, den 15.07.2008

[Unterschrift]
1. Bürgermeister

5.
Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes, Nachweis der erforderlichen Ausgleichsflächen

Einstufung des Baugebietes vor dem Eingriff		Eingriffsfläche	Eingriffsschwere		Ermittelte Fläche für den Ausgleich (gerundet)
			Typ A Voll versiegelt Schwerer Eingriff	Typ B GRZ < 0,35 Geringer Eingriff	
Gebietstyp	**Kategorie / I = gering II = mittel III = hoch**	**WA Incl. Erschließung**	**Kompensa-tionsfaktor *)**		**Eingriffsfläche X Kompensa-tionsfaktor**
Wirtschaftswiese	I oben	wird WA 5101qm		0,2	1020 qm
		wird Erschließungsfläche (Anliegerweg), vollversiegelt 466 qm	0,4		186 qm
		wird öff. Grünfläche und Ortsrandgrün (ohne Spielwiese) (817 qm)	Kein Eingriff		--------
		wird öff. Grünfläche (Spielwiese, Verkehrsgrün) 385 qm		0,2	77 qm
		Wird öff. Fußweg (wasserg.), Wirtschaftsweg, Mehrzweckstreifen (sickerfähig) 843 qm		0,3	253 qm
		Wird Wiesenrandstreifen (53 qm)	Kein Eingriff		--------
Erschließungs-fläche (wassergeb)	I gering	Wird Erschließungsfläche, voll versiegelt 248 qm	0,2		50 qm
Erschließungs-fläche (Rasen-randstreifen)		Bleibt Rasenrandstreifen (128 qm)	Kein Eingriff		--------
					1586 qm

*) berücksichtigt die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Folgen des Eingriffs

Die rechnerisch ermittelte Ausgleichsfläche beträgt gerundet: 1586 qm

Im Bebauungsplanumgriff werden als Ausgleichsfläche festgesetzt und gesichert: 552 qm

Als Differenz ergibt sich eine Ausgleichsfläche von die außerhalb des Planungsgebietes nachgewiesen wird 1034 qm

Ausgleichsfläche im Plangebiet	Die bestehende Wirtschaftswiese wird durch die Anlage von: 361 qm Streuobstwiese und 191 qm Gehölzpflanzung aufgewertet. Es wird angeregt, die Anlage und Pflege der Streuobstwiese unter Beteiligung des Obst- und Gartenbauvereines oder eines Naturschutzverbandes durchzuführen.
Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes	Die erforderliche Ausgleichsfläche wird nachgewiesen auf Flurnummer 428, Gemarkung Massenhausen. Der Nachweis ist in der städtebaulichen Vereinbarung vom 15.01./19.02.2008 geregelt.

Neufahrn, den 15.07.2008

1. Bürgermeister